



**Πρακτικά της 13^{ης} Συνεδρίας (8/2025)
της Επιτροπής Αδειοδότησης του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού, που πραγματοποιήθηκε την Τρίτη 15 Ιουλίου 2025 και ώρα 9:15πμ.**

Παρόντες:

Γιάννης Τσουλόφτας, Πρόεδρος ΕΟΑ
Κυριάκος Ξυδιάς, Δήμαρχος Αμαθούντας, Α' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Λευτέρης Περικλή, Πρόεδρος Ένωσης Κοινοτήτων, Β' Αντιπρόεδρος, Μέλος
Γιάννης Αρμεύτης, Δήμαρχος Λεμεσού, Μέλος
Παντελής Γεωργίου, Δήμαρχος Κουρίου, Μέλος
Αντρέας Θεοδώρου, Δήμαρχος Πολεμιδιών, Μέλος
Λουκάς Σπαθάρης, Δημοτικός Σύμβουλος Λεμεσού, Μέλος
Χριστάκης Λεοντίου, Πρόεδρος Κοινοτικού Συμβουλίου Αγίου Κωνσταντίνου, Μέλος

Παρακαθήμενοι: (χωρίς να λαμβάνουν μέρος στη διαδικασία λήψης αποφάσεων):
Σωκράτης Μεταξάς, Γενικός Διευθυντής

[Redacted text block]

ΜΕΡΟΣ Α' – Θέματα για συζήτηση και λήψη απόφασης

A1. Έγκριση πρακτικών της 12^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης, ημερομηνίας 27/05/2025

Το προσχέδιο πρακτικών της 12^{ης} Συνεδρίας της Επιτροπής Αδειοδότησης, ημερομηνίας 27/05/2025, τέθηκε υπόψη του Συμβουλίου κατά την 21^η Συνεδρία, ημερομηνίας 07/07/2025, κατά την οποία αποφασίστηκε να σημειωθεί η απουσία του Μέλους Παντελή Γεωργίου. Περαιτέρω, το Συμβούλιο ενέκρινε όλες τις εισηγήσεις που περιλαμβάνονται στα πιο πάνω πρακτικά, εκτός της απόφασης για το θέμα Α4.Ε, το οποίο επαναφέρεται για συζήτηση και λήψη απόφασης στην παρούσα Συνεδρία.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, η Επιτροπή ενέκρινε τα πρακτικά της 12^{ης} Συνεδρίας.

A2. Επιστολή Ένωσης Κοινοτήτων σχετικά με την αποκατάσταση οδών και πεζοδρομίων/ Ορισμός ενιαίου ποσού εγγύησης

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και έδωσε το λόγο [Redacted] Προϊστ[Redacted] Οικοδομικής Αδειοδότησης για περαιτέρω επεξήγηση του. Έγινε αναφορά στην Επιστολή της Ένωσης Κοινοτήτων, ημερομηνίας 10/06/2025 και συγκεκριμένα στον ορισμό ενός ενιαίου ποσού εγγύησης ύψους €1.000 για αποκατάσταση οδών και πεζοδρομίων. Επιπρόσθετα, έγινε επεξήγηση του σχετικού σημειώματος, ημερομηνίας 04/07/2025, με το οποίο γίνεται εισήγηση όπως εγκριθεί μια ενιαία πολιτική τιμολόγησης για τις Κοινότητες, στα ίδια ποσά που ισχύουν για όλες τις δημαρχούμενες περιοχές.



Σε περίπτωση μεγαλύτερων αναπτύξεων, το ποσό θα υπολογίζεται αναλογικά με βάση την έκταση του οικοπέδου.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με την εισήγηση [REDACTED] Οικοδομικής Αδειοδότησης για έγκριση ενιαίας πολιτικής τιμολόγησης για τις Κοινότητες, στα ίδια ποσά που ισχύουν για όλες τις δημαρχούμενες περιοχές, με τα ποσά να καθορίζονται ως εξής:

- €500 για μισό οικόπεδο
- €700 για πλήρες οικόπεδο
- €900 για γωνιακό οικόπεδο (εφάπτεται σε δύο δρόμους)

Το Μέλος Λευτέρης Περικλή ανέλαβε να ενημερώσει σχετικά την Ένωση Κοινοτήτων για λήψη σχετικής απόφασης.

A3. Συγκεντρωτικοί Πίνακες Απόδοσης ΔΑΑ

Ο Γενικός Διευθυντής επεξήγησε στην Επιτροπή ότι όσον αφορά τη διεκπεραίωση πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών συγκριτικά με τις άλλες πόλεις, η Λεμεσός κατατάχθηκε δεύτερη, μετά τη Λευκωσία για τον μήνα Μάιο 2025, διεκπεραιώνοντας 385 πολεοδομικές άδειες και 449 οικοδομικές άδειες.

Επιπλέον, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της Διεύθυνσης Αδειοδότησης του ΕΟΑ Λεμεσού, για τον μήνα Ιούνιο 2025, στη Λεμεσό διεκπεραιώθηκαν 379 οικοδομικές άδειες και 236 πολεοδομικές άδειες.

Όσον αφορά τα Παγκύπρια αποτελέσματα παρατηρήθηκε ότι ενώ στην έκδοση Πολεοδομικών Αδειών συγκριτικά με τη Λευκωσία η Λεμεσός βρίσκεται στα ίδια επίπεδα σε αντίθεση με την έκδοση Οικοδομικών Αδειών που η Λεμεσός έχει διεκπεραιώσει τον μισό αριθμό Αδειών συγκριτικά με τη Λευκωσία. Σύμφωνα με τον Πρόεδρο, αυτό οφείλεται στην έλλειψη προσωπικού στη Διεύθυνση Αδειοδότησης καθώς και στον μεγάλο αριθμό αιτήσεων που υποβάλλονται κάθε μήνα.

Αναφέρθηκε επίσης στις ενέργειες που γίνονται για στελέχωση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης με την πρόσληψη Εκτελεστικών Μηχανικών (Κλίμακα Α9-10-11), Τεχνικών Μηχανικών (Κλίμακα Α5-7-8) και Τεχνικών (Κλίμακα Α2-5-7).

Ακολούθησε ανταλλαγή απόψεων μεταξύ των Μελών της Επιτροπής. Το θέμα στελέχωσης της Διεύθυνσης Αδειοδότησης της Ανάπτυξης θα τεθεί στο Συμβούλιο για συζήτηση και λήψη απόφασης.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, ενημερώθηκε για τις Πολεοδομικές και Οικοδομικές Άδειες που έχουν διεκπεραιωθεί για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο. Περαιτέρω, όσον αφορά τη στελέχωση της Διεύθυνσης Αδειοδότησης συμφωνήθηκε όπως το θέμα συζητηθεί σε επόμενη Συνεδρία του Συμβουλίου για λήψη απόφασης.



A4. Αδειοδότηση οικοπέδων σε περιοχές αναδασμού ή γεωργικές περιοχές στις οποίες υπάρχει εγκεκριμένο οδικό δίκτυο το οποίο δεν είναι ασφαλτοστρωμένο

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα που αφορά στο ηλεκτρονικό μήνυμα του Μέλους Παντελή Γεωργίου, ημερομηνίας 16/06/2025, σχετικά με την Αδειοδότηση οικοπέδων σε περιοχές αναδασμού ή γεωργικές περιοχές στις οποίες υπάρχει εγκεκριμένο οδικό δίκτυο αλλά δεν είναι ασφαλτοστρωμένο. Ακολούθως, έλαβε το λόγο το Μέλος Παντελή Γεωργίου ο οποίος εισηγήθηκε όπως η ανάπτυξη οικοδομών να προχωρεί στις περιοχές όπου υπάρχει οδικό δίκτυο. Το Μέλος Κυριάκος Ξυδιάς εισηγήθηκε όπως σε τυχόν απόφαση που θα ληφθεί να μην περιλαμβάνονται οι γεωργικές περιοχές. Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης συμφώνησε ότι όταν υπάρχει εγγεγραμμένος δρόμος, πρέπει να επιτρέπεται η ανάπτυξη.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, αποφάσισε ομόφωνα όπως σε περιοχές που είναι ενταγμένες σε οικιστικές ζώνες, οι οποίες προέκυψαν είτε από γεωργικό αναδασμό, είτε από γεωργικές ζώνες, τότε να επιτρέπεται η έκδοση άδειας οικοπεδοποίησης τεμαχίων στις περιπτώσεις όπου υπάρχει εγγεγραμμένο οδικό δίκτυο και αυτό είναι κατασκευασμένο μέχρι το στάδιο του crusher run. Στις περιπτώσεις όπου συντρέχουν οι πιο πάνω προϋποθέσεις, η Πολεοδομική Αρχή να επιβάλλει όρο για ασφαλτόστρωση του οδικού δικτύου το οποίο εφάπτεται του υπό διαχωρισμό τεμαχίου, με υποχρέωση όπως ο αιτητής να διαμορφώσει με crusher run το υπόλοιπο οδικό δίκτυο που οδηγεί στο διαχωρισμό από το τελευταίο ασφαλτοστρωμένο σημείο. Η έλευση των υπηρεσιών από το τελευταίο σημείο που αυτές είναι εγκατεστημένες, θα αποτελεί υποχρέωση του αιτητή.

A5. Εισήγηση Μέλους Γιάννη Αρμεύτη αναφορικά με τη σύσταση και λειτουργία της Επιτροπής Αδειοδότησης

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα αναφορικά με το ηλεκτρονικό μήνυμα του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη, ημερομηνίας 25/06/2025 και την επιστολή του ημερομηνίας 09/07/2025, με τα οποία εισηγείται όπως συσταθεί ειδική Πολεοδομική Επιτροπή, η οποία θα λειτουργεί υποστηρικτικά προς τη διοικητική λειτουργία του Οργανισμού.

Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης πήρε το λόγο και επεξήγησε ότι βασικός στόχος της Επιτροπής Αδειοδότησης θα είναι η ενίσχυση της διαδικασίας λήψης αποφάσεων σε θέματα που αφορούν πολεοδομικές και οικοδομικές άδειες, κυρίως σε περιπτώσεις που υπερβαίνουν την τυπική διοικητική αξιολόγηση. Παράλληλα η Επιτροπή θα παρέχει πολιτική καθοδήγηση σε ζητήματα ιδιαίτερης κοινωνικής, πολιτικής ή στρατηγικής σημασίας, καθώς και να εξετάζει αιτήματα που αφορούν εξαιρέσεις, παρεκκλίσεις, ειδικές ρυθμίσεις και ερμηνείες κανονισμών όταν απαιτείται πολιτική κρίση και ευρύτερη θεώρηση.

Πρότεινε επίσης όπως η Επιτροπή να είναι επταμελής και να απαρτίζεται από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού με προεδρεύων τον Πρόεδρο ΕΟΑ.

Όσον αφορά τη λειτουργία της, εισηγήθηκε όπως οι Συνεδρίες γίνονται δύο φορές το μήνα τουλάχιστον ή εκτάκτως και να τηρούνται πρακτικά τα οποία θα υποβάλλονται στο Διοικητικό Συμβούλιο προς ενημέρωση ή/και επικύρωση. Τέλος, οι αποφάσεις της Επιτροπής θα έχουν γνωμοδοτικό χαρακτήρα και θα συνδράμουν στην τελική λήψη αποφάσεων από τον Οργανισμό.



Τα Μέλη της Επιτροπής συμφωνούν με τον Δήμαρχο, υποστηρίζοντας ότι εάν γίνονται συχνότερα Συνεδρίες τότε θα λαμβάνονται πιο γρηγορά αποφάσεις.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμευτή για σύσταση και λειτουργία Επιτροπής Αδειοδότησης με Συνεδρίες που θα γίνονται δύο φορές το μήνα τουλάχιστον. Επίσης, [REDACTED] Διευθ [REDACTED] Αδειοδότησης της Ανάπτυξης, θα εξετάσει σε λεπτομέρεια τα επιμέρους θέματα που αναφέρονται στην επιστολή ημερομηνίας 25/06/2025 και θα απαντήσει σχετικά.

- A6. **Αίτηση για προσθήκες / μετατροπές σε υφιστάμενο αδειούχο περίπτερο και αλλαγή χρήσης του σε εστιατόριο, κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού [REDACTED]**

Ο Γενικός Διευθυντής ενημέρωσε την Επιτροπή για το σημείωμα ημερομηνίας 26/05/2025 αναφορικά με το πιο πάνω θέμα. Σημειώθηκε ότι τέθηκε ως προϋπόθεση από το Υπουργικό Συμβούλιο η υπόδειξη χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες λειτουργίας της εγκριθείσας ανάπτυξης στα τεμάχια με αρ. 224 και 225 ιδιοκτησίας του πρώην Σ.Α.Λ.Α. Ο ΕΟΑ ο οποίος είναι σήμερα ο ιδιοκτήτης του προς δέσμευση χώρου, καλείται όπως αποτελέσει συμβαλλόμενο μέρος στη σύναψη σχετικής Συμφωνίας με τον αιτητή και την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια της οποίας θα δεσμευθεί μέρος του χώρου όπου βρίσκεται αντλιοστάσιο του πρώην ΣΑΛΑ, για σκοπούς ικανοποίησης της ανάπτυξης σε χώρους στάθμευσης.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με την αίτηση για προσθηκομετατροπές σε υφιστάμενο αδειούχο περίπτερο και αλλαγή χρήσης του σε εστιατόριο, κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού [REDACTED]. Επίσης, αποφάσισε την υπογραφή της Σύμβασης για τη διάθεση χώρων στάθμευσης, ως η σχετική υπηρεσιακή εισήγηση.

- A7. **Αιτήσεις στις οποίες εφαρμόζεται Σχέδιο Παροχής Κινήτρων ή Ειδική Πρόνοια Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του Συντελεστή Δόμησης (Αίτηση με αριθμό [REDACTED], στην Ενορία Αγίας Ζώνης)**

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και αναφέρθηκε στο σημείωμα, ημερομηνίας 01/07/2025, με το οποίο υποβλήθηκε εισήγηση όπως δοθεί η σύμφωνη γνώμη για τον χειρισμό της αίτησης στην Πολεοδομική Αρχή, με την προϋπόθεση ότι θα εξασφαλιστούν θετικές απόψεις από τις διάφορες αρχές και θα επιλυθούν όλα τα επιμέρους προβλήματα/ ζητήματα που έχουν διαπιστωθεί. Νοείται ότι εάν απαιτηθεί από την Επιτροπή, η αίτηση θα επανέλθει όταν οριστικοποιηθεί.

Ζητήθηκε όπως [REDACTED] Διευθ [REDACTED] Αδειοδότησης εξουσιοδοτηθεί να παρουσιάζει ενώπιον της Επιτροπής Αδειοδότησης τις αιτήσεις που αφορούν Τουριστικά Κίνητρα και όχι τις αιτήσεις στις οποίες γίνεται αύξηση του συντελεστή Δόμησης λόγω χρήσης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας ή μεταφορά συντελεστή Δόμησης από Διατηρητέα Οικοδομή.



Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με τις αιτήσεις στις οποίες εφαρμόζεται Σχέδιο Παροχής Κινήτρων ή Ειδική Πρόνοια Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του Συντελεστή Δόμησης (Αίτηση με αριθμό [REDACTED] στην Ενορία Αγίας Ζώνης). Επιπρόσθετα, ο Γενικός Διευθυντής ανέφερε ότι θα συζητηθούν σε επόμενη Συνεδρία τα θέματα που αφορούν αντισταθμίσματα.

A8. Προσθηκομετατροπές σε [REDACTED] με σκοπό την αλλαγή χρήσης του σε φοιτητικές εστίες (71 κλίνες) – Αρ. Αίτησης: [REDACTED] Περιοχή Καθολικής

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το θέμα και αναφέρθηκε στο σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 04/07/2025 και στην εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής ότι η ανάπτυξη μπορεί να αδειοδοτηθεί παρά την υπέρβαση στον συντελεστή δόμησης, καθώς έχει προηγηθεί σύσταση της ανάπτυξης από το Δήμο Λεμεσού σε συνεδρία της Πολεοδομικής του Επιτροπής, ημερομηνίας 23/04/2024.

Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη σχετικά με την μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70%. Έγινε πρόταση όπως γίνει διαβούλευση με τα κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και η μείωση 70% του συντελεστή δόμησης να αφορά μόνο τις αναπτύξεις που βρίσκονται σε κύριο δρόμο ή δρόμο που συνδέεται με δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με τη θέση της Τοπικής Αρχής για έκδοση Άδειας Οικοδομής για προσθηκομετατροπές σε [REDACTED] με σκοπό την αλλαγή χρήσης του σε φοιτητικές εστίες.

A9. Άλλα Θέματα

A9.1 Ανέγερση πτηνοτροφικής μονάδας στο Μοναγρούλι

Ο Γενικός Διευθυντής αναφέρθηκε στο σχετικό σημείωμα, ημερομηνίας 18/07/2025, με το οποίο υποβλήθηκε εισήγηση για αδειοδότηση ανέγερσης πτηνοτροφικής μονάδας στο Μοναγρούλι καθώς η αίτηση πληροί τις πρόνοιες της Νομοθεσίας. Το τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη Δ1 (Κτηνοτροφική Ζώνη) όπου επιτρέπεται η εκτροφή ζώων και πτηνών.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με την ανέγερση πτηνοτροφικής μονάδας στο Μοναγρούλι καθώς η αίτηση πληροί τις σχετικές πρόνοιες της Νομοθεσίας.

A9.2 Ανέγερση επιπρόσθετων γηπέδων [REDACTED] στο τεμάχιο [REDACTED], [REDACTED] στην ενορία Αγίου Γεωργίου στη Λεμεσό

Ο Γενικός Διευθυντής εισήγαγε το πιο πάνω θέμα. Ανέφερε ότι το θέμα επαναφέρθηκε στην Επιτροπή Αδειοδότησης σύμφωνα με απόφαση του Συμβουλίου, ημερομηνίας 07/07/2025. Συνέχισε λέγοντας ότι στο σχετικό Σημείωμα, ημερομηνίας 23/06/2025, η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει ένσταση στην ανάπτυξη, νοουμένου ότι με την ολοκλήρωση της μελέτης διαπιστωθεί ότι έχουν διασφαλιστεί όλες οι σχετικές προϋποθέσεις.



Ακολούθησε συζήτηση ανάμεσα στα Μέλη της Επιτροπής και το Μέλος Λουκάς Σπαθάρης υποστήριξε ότι και οι δύο Αρχές (ΕΟΑ και Δήμος) πρέπει να είναι θετικές για να προχωρήσει η εν λόγω ανάπτυξη. Το Μέλος Γιάννης Αρμεύτης ανέφερε ότι στο τεμάχιο επιτρέπονται οι αθλητικές χρήσεις και ότι αν υπάρχουν παρανομίες θα πρέπει να εφαρμοστεί η Πολεοδομική Επιβολή. Μπορεί να ληφθεί απόφαση, αλλά πρέπει να εξεταστούν όλα τα ζητήματα. Το Μέλος Λευτέρης Περικλή εισηγήθηκε όπως η αδειοδότηση γίνει υπό όρους. Επιπλέον, το Μέλος Κυριάκος Ξυδιάς αναφέρθηκε γενικά στην περιοχή Γερμασόγειας για τα οποία δεν εξασφαλίστηκε οποιαδήποτε άδεια. Εισηγήθηκε όπως ληφθεί απόφαση από την Επιτροπή Αδειοδότησης ότι δεν θα δίδεται άδεια Οικοδομής σε τέτοιες περιπτώσεις. Το Μέλος Παντελής Γεωργίου, εισηγήθηκε ότι δεν πρέπει να εγκριθεί άδεια Οικοδομής αν δεν κατεδαφιστούν όλα τα γήπεδα.

Απόφαση

Η Επιτροπή Αδειοδότησης, μετά από συζήτηση και αφού μελέτησε το θέμα, συμφώνησε με την εισήγηση του Μέλους Γιάννη Αρμεύτη για να εξεταστεί ξανά το θέμα από την Τοπική Αρχή και να γίνει επαναφορά του στην Επιτροπή Αδειοδότησης και ακολούθως στο Συμβούλιο για τελική λήψη απόφασης.

A9.3 Επίδομα αυξημένης ευθύνης για τους πέντε ομαδάρχες

Λόγω έλλειψης χρόνου η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε όπως το θέμα εξεταστεί στην επόμενη Συνεδρία του Συμβουλίου, ημερομηνίας 04/08/2025.

A9.4 Κίνητρο Εργολαβικής Διεκπεραίωσης για τις ηλεκτρονικές αιτήσεις που λήφθηκαν μετά την 1^η Ιουλίου 2024, με μείωση του ποσού στο 80% του εγκεκριμένου ποσού για μεταφερθείσες αιτήσεις

Λόγω έλλειψης χρόνου η Επιτροπή Αδειοδότησης συμφώνησε όπως το θέμα εξεταστεί στην επόμενη Συνεδρία του Συμβουλίου, ημερομηνίας 04/08/2025.

ΜΕΡΟΣ Β' – Θέματα για ενημέρωση

Η Επόμενη Συνεδρία της Επιτροπής Αδειοδότησης θα πραγματοποιηθεί την Παρασκευή 01/08/2025 και ώρα 1:00μμ

Γιάννης Τσουλόφτας
Πρόεδρος

EKN/MX